

琴澳消費者組織聯合發出內地購房須知



在粵港澳大灣區國家戰略穩步推進，特別是港珠澳大橋通車後，推動大灣區城市間的產業互補融合的步伐更加快速，人才交流合作更加頻繁。為提高廣大消費者房地產交易風險防範和消費維權意識，本會與橫琴新區消費者協會聯合發佈橫琴房地產交易消費提示如下，提示澳門居民在內地購買商品房八點須知。

1. 購房資格必滿足

橫琴新區嚴格執行國家、省、市的房地產調控政策，政府部門對購房資格有嚴格的規定，請大家切勿聽信任何不實說辭（如：宣稱有內部關係，只要交點“介紹費”，就可以通過購房資格審核），更不要通過非法途徑辦理購房手續，避免因無法通過購房資格審核而承擔違約責任，並對個人徵信（信貸）造成不良影響。

3. 售樓廣告莫輕信

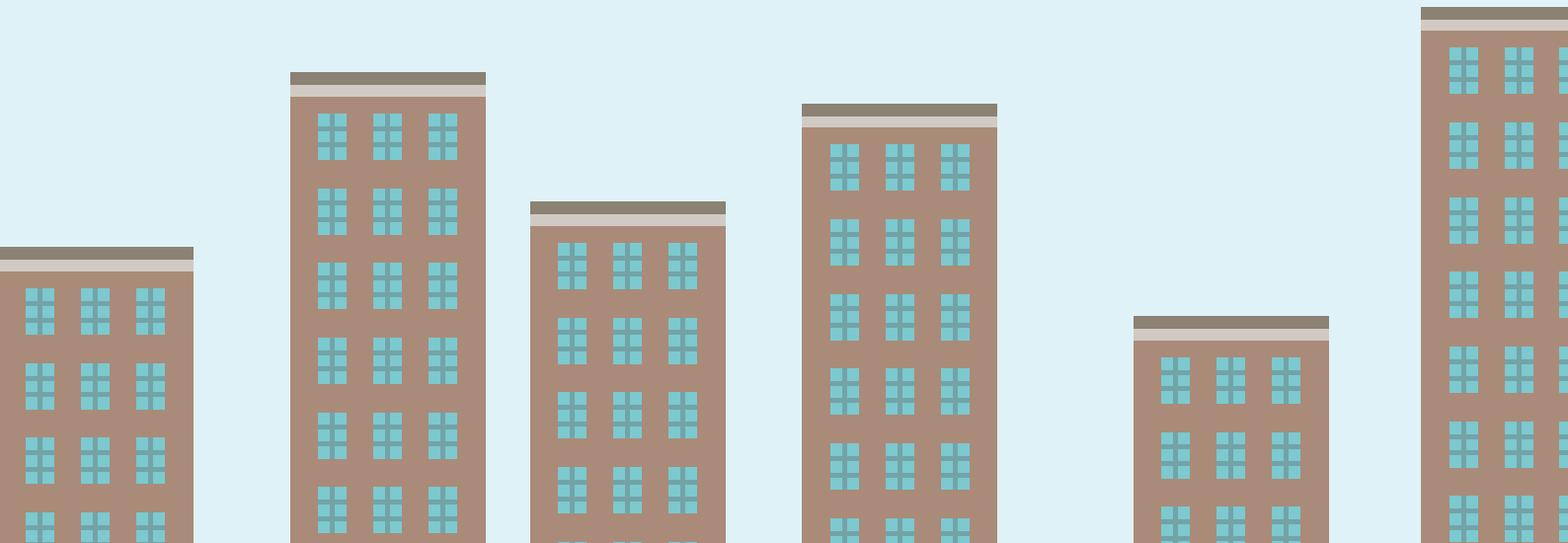
在購房過程中不要輕信銷售人員的口頭承諾，一定要向房產商確認其廣告或宣傳資料中有關房屋贈送面積、周邊設施，特別是學校、醫院等配套內容的真實性，如果購房者認為廣告宣傳的事項對訂立合同有重大影響的，可以要求增加到合同內容中，並設定違約責任。購房前還要全面瞭解房屋狀況，實地考察周邊環境、房屋質量、水電氣等設施設備。因廣告宣傳與事實不符，購房者要求解除買賣合同，可與房產商協商，協商不成，應當通過司法途徑解決。

2. 房屋性質要明確

個別不良商家將本應規劃為產業、辦公用地擅自改變為公寓，並以“LOFT”“SOHO”“酒店式公寓”“70年產權公寓”等名義對外銷售。請廣大消費者在購房前應查驗銷售方的《商品房預售許可證》、《建築工程規劃許可證》等證件，瞭解房屋和土地用途，切勿購買未取得《商品房預售許可證》和擅自改變規劃用途的房屋。

4. 選擇中介需謹慎

在選擇房地產中介或經紀時，要選擇正規、信用良好的機構，注意查看該機構的營業執照、房地產經紀機構備案證書和經紀人證書資料原件，並要留意營業執照、備案證書的有效期，登記地址與實際是否相符，房地產經紀人的執業單位與執業證是否一致等資訊。



5. 交付定金須謹慎

在房地產交易中，為提前預定房源，房地產商一般要求購房者預先支付款項，並開具收款收據，在收款收據中經常會出現“定金”、“訂金”或“誠意金”等字眼。根據《中華人民共和國合同法》的規定，給付“定金”的一方不履行約定的，無權要求返還“定金”。收受“定金”的一方不履行約定的債務的，應當雙倍返還“定金”；根據《最高人民法院關於適用〈中華人民共和國擔保法〉若干問題的解釋》的規定，訂金、誠意金、保證金、訂約金等，可通過雙方協調歸還。

7. “陰陽合同”簽不得

在房屋買賣交易過程中，個別當事人為逃避稅費或獲取高額度商業貸款，採用簽訂“陰陽合同”的方式辦理交易手續。這種做法，不僅違反了法律的規定，還存在極大交易風險。根據《中華人民共和國稅收徵管法》的相關規定，納稅人提供虛假材料偷稅漏稅的，均要承擔相應的行政處罰，甚至被追究刑事責任。同時在交易過程中，一旦對方通過司法途徑要求履行合同約定事項時，因虛報的內容已被房屋交易管理部門、稅務部門或銀行所採納認可，當事人往往必須按照虛報的內容履行相應義務，自行承擔由此造成的所有損失。

6. 簽訂合同須留心

購房合同是房屋買賣最重要的法律憑據。簽署合同前，應認真閱讀合同的條款和內容，徵求法律或專業人士意見。對購房合同中的格式條款，購房者認為有涉嫌免除房產商責任、加重消費者責任或排除消費者權利的，應充分與房產商協商，達成一致意見後予以修改，以保障自身權益。對合同中有需手填條款專案，留白部分應予劃去。不要輕信口頭承諾，要將房產商的承諾寫入合同，防止“事後不認賬”。

8. 維權途徑要選對

根據《中華人民共和國合同法》，“依法成立的合同，對當事人具有法律約束力。當事人應當按照約定履行自己的義務，不得擅自變更或解除合同”，“當事人依法享有自願訂立合同的權利，任何單位和個人不得非法干預”。依法簽訂的合同受法律保護，合同當事人對自己簽署的合同或協議應以嚴肅認真的態度履行。在合同或協議履行過程中出現矛盾糾紛時，當事人可以通過協商解決爭議，協商不成的，應當按合同約定的爭議解決方式通過仲裁或訴訟等途徑及時處理。矛盾糾紛中較為常見的解除合同、退還定金等訴求，屬於民事糾紛，應當通過司法途徑解決，行政機關無法也無權干預。 PU